

Полностью отменять систему приобретения жилья через доленое строительство в России пока не планируется. Пока лишь обсуждаются возможные изменения механизма: покупателям квартир могут предложить иметь дело с застройщиками через банки. Об этом информантам рассказали в секретариате первого вице-преьера Игоря Шувалова.

Может появиться банковская гарантия, которую будет получать застройщик. Она станет покрывать весь объем финансирования строительства. Как добавили в секретариате Шувалова, это должно оградить многих дольщиков от неприятностей. Комментирует Елена Иванкина, д.э.н., проф., директор Института отраслевого менеджмента (ИОМ) РАНХиГС, заведующая кафедрой экономики недвижимости и проблем землепользования ИОМ РАНХиГС:

«Я категорически против этой меры. Продажа будущего жилья на уровне котлована принята во всем мире – от США, по всей Европе, до Арабских эмиратов, причем в ОАЭ при получении только разрешения на строительство уже можно продавать квартиры. То есть даже не требуется вырытого котлована – достаточно разрешения на строительство и сопутствующих разрешений на подключение коммуникаций, на все технические решения и т.д. Разница в стоимости покупки квартиры на уровне котлована и на уровне получения права собственности составляет от 20% до 40%, а зачастую отличается на 50%.

Это огромный удар по населению, по тем людям, кто может и хотел бы купить квартиру на этапе строительства. Это резко сужает круг потребителей. Рынок недвижимости хотят зажать со всех сторон: с одной стороны – отменить субсидирование процентной ставки на ипотеку, с другой – запретить доленое строительство. Сколько людей за последние годы приобрели жилье по пониженным ценам за счет долевого строительства? У меня, к сожалению, такой статистики нет, но это огромное количество людей. Можно найти десятки видов хеджирования рисков покупателей жилья – от фидуциарных счетов (деньги дольщика не могут быть истрачены ни на что кроме строительства именно его квартиры – например, квартиры номер 15 в доме №12). Есть фидуциарное управление строительством – по швейцарскому законодательству. Строительство по этому законодательству невозможно, если на счете застройщика не находится полная сумма средств, необходимая для постройки дома, – без этого не выдается разрешение на строительство.

Эти механизмы позволяют избежать проблемы обманутых дольщиков. Была предложена очень хорошая система через страхование – страховать риски дольщика для того, чтобы все риски несли страховая компания. Это получается дороже, чем купить долю в строительстве, но это снижение абсолютно всех рисков недостроя или несвоевременной сдачи дома. С моей точки зрения, сложнее, но гораздо полезнее для людей и для страны искать варианты страхования дольщиков, чем просто запретить долевое строительство как явление в нашей стране».

Источник: [ФедералПресс](#) , 28.07.15